

Secretaría  
**General del  
Concejo**

**SG**

0017

05 ENE 2012

Señores


**ADMINISTRADOR GENERAL  
PROCURADOR METROPOLITANO  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES  
DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO  
SECRETARÍA DE COMUNICACIÓN  
ADMINISTRACIONES ZONALES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163**, sancionada el 3 de enero de 2012, que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

XAS.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-513, de 23 de noviembre de 2011, expedido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 31 de la Constitución de la República prescribe que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;
- Que,** de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** de conformidad con el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: “c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;
- Que,** el artículo 466 del mismo cuerpo normativo dispone que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;
- Que,** el inciso quinto del artículo 481 de la norma ibídem regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: “Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163

determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado.”;

- Que,** de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, la siguiente finalidad: “Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;
- Que,** es responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;
- Que,** es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163

Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

**Que,** es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

**Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

**En ejercicio de la atribución que le confiere los artículos 57 letra a) y 87 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**

### EXPIDE:

#### **LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN**

**Artículo 1.-** Sustitúyanse los Títulos innumerados "*De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo*" y "*De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo*", ubicados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y agregados por las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, y 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, por el siguiente Título innumerado:



ORDENANZA METROPOLITANA No. **0163**

**Título...**

**De la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.**

**Artículo... (1).- Ámbito y supuestos de no sujeción.-**

1. El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar la seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2. No se aplicará el presente Título:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de historia del dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; o,
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de historia del dominio del inmueble.

**Artículo... (2).- Excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.-** Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición (en adelante "excedentes o diferencias"), aquellas superficies de terreno que excedan o difieran en menos del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal en el campo por parte del órgano competente por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163

**Artículo... (3).- Determinación de linderos.-** Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, tales como: muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, tales como: quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

**Artículo... (4).- Presunción de bien mostrenco.-** En tanto no se determine el excedente proveniente de errores de medición por parte del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y se inicie el procedimiento de regularización correspondiente, se considerarán aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título como bien de dominio público. A partir de la fecha en que se determine el excedente por parte de dicho órgano, de conformidad con lo previsto en este Título, se considerarán aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título como bien mostrenco, bajo presunción legal, para efectos de su adjudicación vía resolución de la Autoridad Administrativa Competente.

**Artículo... (5).- Autoridad Administrativa Competente.-** La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles es la Autoridad Administrativa Competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, objeto de este Título.

**Artículo... (6).- Procedimiento.-** El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición objeto de este Título, será determinado vía Resolución Administrativa y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión.

**Artículo... (7).- Iniciativa de la regularización.-**

1. Sin perjuicio de lo previsto en el numeral anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado; o, de oficio a través de la Autoridad Administrativa competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163

2. En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la Administración Zonal competente, del formulario de solicitud que deberá contener la declaración jurada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, y que deberá cumplir con los requisitos documentales establecidos en dicho documento, específicamente aquellos que acrediten:

- a) La identificación y representación del solicitante;
- b) La propiedad del inmueble de que se trate;
- c) Encontrarse al día en el cumplimiento de obligaciones con el Distrito Metropolitano de Quito; y,
- d) Levantamiento topográfico técnico del terreno.

El formulario normalizado será determinado mediante Resolución Administrativa por el Distrito Metropolitano de Quito.

3. Cuando la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título sea de oficio, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, que deberá notificar al administrado con el inicio del expediente a fin de que ejerza sus derechos, requiriéndole la presentación de la información prevista en el numeral anterior, con la prevención de que, de no hacerlo, el inmueble quedará afectado en el sistema catastral, bloqueándose todo movimiento requerido hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Distrito.

4. Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163

Administrativa hasta adoptar la correspondiente resolución sobre los méritos del expediente.

**Artículo... (8).- Informe preceptivo.-** Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá informe de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias, a iniciativa del Distrito Metropolitano de Quito o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, que deberá determinar, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno al precio de mercado, en caso de que corresponda; y,
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en este Título.

**Artículo... (9).- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-**

1. Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la correspondiente resolución, la cual:

- (i) Dispondrá la adjudicación de los excedentes; o,
- (ii) Declarará la existencia de las diferencias.

2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 50% del salario básico mensual; así como, en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

**Artículo... (10).- Precio de la adjudicación.-** La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente genera la obligación de su





**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163**

beneficiario de pagar el precio de adjudicación de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Cuando el proceso de regularización sea de iniciativa del administrado, al precio de mercado determinado en el informe preceptivo se aplicará un descuento en función de la medida en metros cuadrados del excedente, de conformidad con las siguientes tablas para terrenos urbanos y rurales:

**Tabla 1**

**Precio de adjudicación de excedentes en terrenos urbanos**

<b>Precio de Adjudicación</b>	
<b>Metros cuadrados del excedente</b>	<b>Porcentaje del descuento</b>
Menos de 200	90
De 200,01 a 500	70
De 500,01 a 1.000	50
De 1.000,01 a 2.500	30
Más de 2.500,01	10

**Tabla 2**

**Precio de adjudicación de excedentes en terrenos rurales**

<b>Precio de adjudicación</b>	
<b>Metros cuadrados del excedente</b>	<b>Porcentaje del descuento</b>
Menos de 10.000	90
De 10.000,01 a 25.000	80
De 25.000,01 a 50.000	70
De 50.000,01 a 100.000	60
Más de 100.000,01	50

- b) Cuando el proceso de regularización sea de oficio, no habrá lugar a descuentos.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163

### **Artículo... (11).- De la inscripción.-**

1. Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
2. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, entregará copia certificada de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

### **Artículo... (12).- Prohibición de inscripción.-**

1. El Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito no inscribirá escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan excedentes o diferencias de área de terreno establecidas en el respectivo título de dominio. En tales casos, se procederá de conformidad con lo previsto en el presente Título.
2. Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el literal b) del artículo primero del presente Título.

### **Artículo... (13).- Informe al Concejo Metropolitano de Quito.-**

Cuando se trate de excedentes o diferencias que superen el cincuenta por ciento de la superficie original constante en el respectivo título de dominio en suelo urbano, o el treinta por ciento de la superficie original que conste en el respectivo título de dominio en suelo rural, la Autoridad Administrativa Competente informará al Concejo Metropolitano de Quito sobre el requerimiento realizado, sin perjuicio de proceder con el trámite administrativo correspondiente.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163

### Disposiciones Transitorias.-

**Primera.-** La Dirección Metropolitana Financiera dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación y las Administraciones Zonales.

**Segunda.-** Encárguese a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles la implementación, elaboración de formularios y los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

### Disposición Derogatoria

Por la sustitución de los Títulos innumerados *“De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo”* y *“De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo”*, ubicados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, quedan derogadas las siguientes Ordenanzas Metropolitanas:

- a) Ordenanza Metropolitana No. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, que reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo.
- b) Ordenanza Metropolitana No. 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, que reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo.




**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163**

**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 22 de diciembre de 2011.

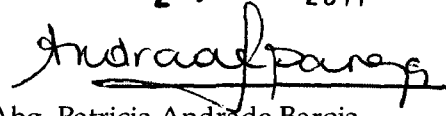
  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
QUITO

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

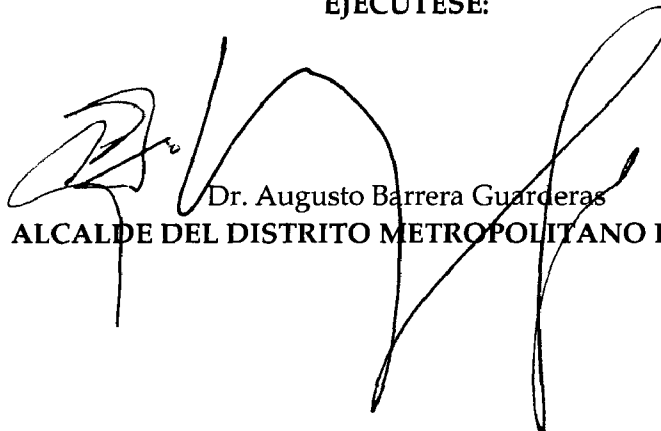
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 8 y 22 de diciembre del año dos mil once.- Quito,

**23 DIC 2011**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, **03 ENE 2012**

**EJECÚTESE:**

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0163**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **03 ENE 2012**  
.- Distrito Metropolitano de Quito, **03 ENE 2012**

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DXAC